PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Regina

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

Marché du neuf

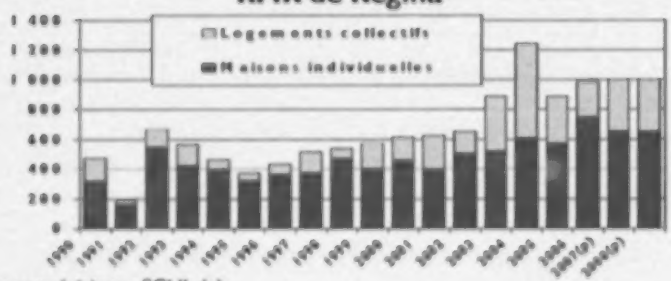
La croissance de l'emploi et des salaires stimule les mises en chantier de maisons individuelles

La SCHL s'attend à ce que le rythme des mises en chantier de maisons individuelles, qui seront au nombre de 650 cette année, reste vif à Regina en 2007 et en 2008. Cette projection est inférieure aux 749 mises en chantier de 2006, mais demeure nettement audessus de la production moyenne des dix dernières années enregistrée dans la capitale pour ce segment du marché. Les gains au regard de l'emploi et de la rémunération soutiendront la demande d'habitations. Le recul du nombre d'émigrants, combiné à la hausse du nombre d'immigrants, alimentera également la demande en 2007 et en 2008 (voir la figure 1).

Des sources du secteur de la construction indiquent qu'il y a actuellement une certaine pénurie de terrains, mais comme ce problème devrait, selon nous, se résoudre au courant de 2007, il aura probablement

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs
RMR de Regina



Source et prévisions : SCHL (p)

Sommaire

1 Marché du neuf
D'après nos prévisions, le prix moyen des habitations enregistrera une hausse de 12,8 % en 2007 et de 11,1 % en 2008. La SCHL prévoit que le rythme des mises en chantier de maisons individuelles, qui seront au nombre de 650 cette année, demeurera vif à Regina en 2007 et en 2008.

3 Marché de la revente
La SCHL estime que les ventes de logements existants atteindront un sommet en 2007. Le prix moyen de revente progressera de 7,7 % en 2007.

4 Marché locatif
Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Regina diminuera régulièrement pour atteindre un taux projeté de 3 % à l'enquête d'octobre 2007.

4 Économie
Après avoir enregistré de modestes gains au chapitre de l'emploi avec la création de 1 000 postes en 2006, Regina engrangera 1 500 postes supplémentaires en 2007 qui porteront le nombre moyen de personnes occupées à 111 100.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

peu d'incidence sur nos prévisions. L'augmentation des prix des logements neufs, attribuable en partie à l'envolée des coûts de maind'œuvre, pourrait pousser certains acheteurs potentiels d'habitations à reporter leur achat ou à se tourner vers le marché moins onéreux de la revente.

Après avoir atteint en 2006 un sommet inédit en 19 ans, la construction de maisons individuelles se poursuit maintenant à un rythme intense. Il y avait à la fin du premier trimestre 516 unités de ce type en construction, ce qui représente à la fois une hausse de 37 % par rapport à l'an dernier et le niveau de construction résidentielle le plus élevé depuis juillet 1987 pour cette catégorie d'habitations. Le nombre d'unités achevées et inoccupées est inférieur à 20, et le nombre de logements écoulés a diminué de 14 % à ce jour comparativement à la fin du premier trimestre de 2006. Ce recul donne à penser qu'en dépit du fait qu'ils trouvent preneur, les constructeurs peinent à achever les habitations dont les acheteurs prendront possession. Selon nos informations, cette situation est avant tout imputable à un manque d'ouvriers spécialisés pour accélérer les travaux de construction. Les statistiques sur la population active corroborent cette explication.

Au taux d'écoulement actuel d'environ 50 unités par mois, l'offre est suffisante pour durer dix mois, soit un mois de plus que la durée moyenne calculée en mars 2006.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves atteindra 279 000 $ en 2007 et 310 000 $ en 2008

D'après les prévisions de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait monter de 12,8 % en 2007, puis de 11,1 % en 2008, pour atteindre respectivement 279 000 $ et 310 000 $. Il s'accroîtra ainsi sous l'effet de la hausse du coût des terrains et de la main-d'œuvre. À mesure que les acheteurs jetteront leur dévolu sur les terrains moins chers situés hors de la ville, le taux de progression du prix moyen de ce type d'habitation fléchira, en 2008.

Un nombre croissant d'acheteurs continuent à s'intéresser aux propriétés de gamme supérieure. Les chiffres du premier trimestre montrent en effet que les ventes d'unités neuves dont la valeur varie entre 250 000 et 299 999 $ ont augmenté de 24 % en 2007 en regard de 2006.

Les mises en chantier de logements collectifs seront en hausse en 2007 et 2008

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'élèvera à 350 à Regina en 2007 comme en 2008, ce qui marquera une hausse par rapport au nombre enregistré en 2006, soit 237, le niveau le plus bas en quatre ans. La proportion de personnes âgées au sein de la population allant grandissant, la demande provenant de ce groupe stimulera la mise en chantier d'ensembles de logements collectifs en copropriété.

Le premier trimestre a vu les mises en chantier se multiplier dans toutes les catégories du segment des collectifs, où elles se sont chiffrées à 113, comparativement à 10 au premier trimestre de 2006. Cet essor, si considérable qu'il soit, ne fait toutefois que témoigner du fait que l'activité sur marché des collectifs d'habitation présente souvent de grandes variations d'une période à l'autre.

Les maisons en rangée formaient la majorité des logements commencés au premier trimestre, 74 ayant été mises en chantier durant cette période, alors qu'elles ne représentaient que huit des unités collectives entamées durant les mois de janvier à mars 2006. Il y a eu au même trimestre 35 mises en chantier d'appartements, contre seulement deux pour l'ensemble de l'année 2006. Les fondations de quatre jumelés ont été coulées depuis le début de 2007.

L'offre de logements collectifs a fléchi de 16 % au premier trimestre

L'offre totale d'habitations collectives a baissé de 16 % au premier trimestre. L'offre d'appartements a chuté d'un peu plus de 48 % pendant que celle de maisons en rangée est montée à 217, progressant de 16 % par rapport aux 187 unités relevées à la fin du premier trimestre 2006. Quant au nombre de logements jumelés à divers stades de construction ou achevés et inoccupés, il a diminué de près de 32 % en glissement annuel.

La plupart des ensembles résidentiels recensés comme étant en construction à la fin du trimestre étaient des maisons en rangée. Cellesci, au nombre de 205, ont augmenté de 25 % comparativement aux niveaux correspondants de la fin mars 2006.

Le nombre d'appartements en construction – des copropriétés, pour la plupart – a quant à lui régressé de 49 % pour descendre à 85 unités.

Le volume de logements collectifs écoulés a affiché une hausse de plus de 42 % au premier trimestre. Les maisons en rangée ont été jusqu'ici les plus prisées : 36 d'entre elles ont trouvé preneur depuis le début de l'année, contre 25 à la fin du premier trimestre 2006. Le nombre d'appartements en copropriété écoulés a grimpé à neuf, tandis qu'il se situait à six à la fin mars 2006.

Les copropriétés en rangée se sont vendues en moyenne 143 600 $ au premier trimestre, c'estàdire plus de 110 000 $ de moins que le prix moyen d'une maison individuelle. La quasitotalité des unités écoulées appartiennent à la gamme de prix allant de 120 000 à 160 000 $. Par ailleurs, le nombre d'appartements en copropriété écoulés au premier trimestre a été trop faible pour que puisse se dégager une fourchette de prix précise. En 2006, le marché le plus actif a été celui des appartements en copropriété évalués entre 160 000 et 180 000 $ et dont le prix moyen était d'environ 175 000 $.

Marché de la revente

Records de ventes fracassés en 2007 et 2008, mais choix limité pour les acheteurs

La SCHL prévoit que le niveau des ventes de logements existants atteindra un sommet inédit de 3 300 en 2007 et qu'il se maintiendra à ce niveau en 2008. Les mêmes facteurs à l'œuvre sur le marché du neuf, notamment la croissance de l'emploi et ses corollaires que sont l'afflux migratoire et la hausse du revenu moyen des ménages, stimuleront aussi la demande dans l'existant. En outre, la majoration des loyers incitera les locataires à envisager l'achat d'une première propriété comme solution de rechange. La progression des prix sur le marché du neuf, plus rapide que sur celui de la revente, sera un autre élément propre à alimenter la demande d'habitations existantes.

La rareté des inscriptions et le renchérissement qu'elle engendre font partie des facteurs de nature à exercer un effet modérateur sur la demande de logements existants. Selon les toutes dernières données de l'Association of Regina Realtors®, le volume des inscriptions courantes en mars 2007 s'est rétréci de manière abrupte par rapport au même mois en 2006. Le nombre d'inscriptions courantes de propriétés résidentielles a atteint 644, reculant de 23 % en glissement annuel. Les inscriptions courantes de maisons individuelles ont diminué, passant de 616 en mars 2006 à 381 un an plus tard.

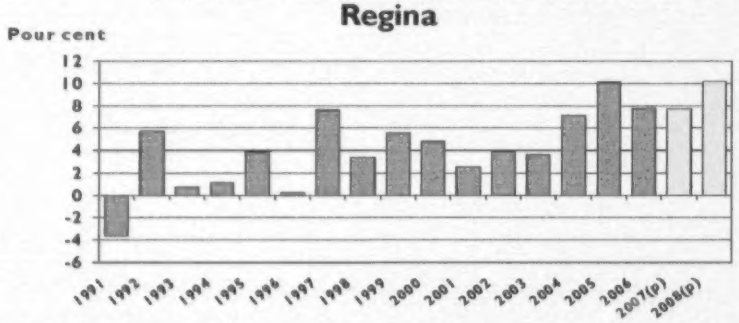
Le nombre de nouvelles inscriptions n'a pas bougé d'une année à l'autre, et le délai de vente moyen des maisons individuelles s'est raccourci : il a été de 30 jours entre janvier et mars, comparativement à 38 à la même période en 2006. Comme les ventes sont orientées à la hausse et que le flot de nouvelles inscriptions se maintient, l'offre d'inscriptions courantes est en recul et le rapport ventesinscriptions s'accroît. Cette situation ne devrait pourtant pas durer, car à mesure que grossit le stock d'unités neuves prêtes à être occupées, les consommateurs inscrivent leur propre habitation et font monter de la sorte le nombre de nouvelles inscriptions qui alimentent le marché de l'existant.

Le prix moyen augmentera de près de 8 % en 2007 et de 10 % en 2008

Le prix moyen de revente progressera de 7,7 % en 2007, puis de 10,2 % en 2008 et atteindra alors 156 500 $. Le fait qu'il y ait eu davantage de ventes de logements de gamme supérieure explique cette hausse. Selon l'Association of Regina Realtors®, la proportion des ventes d'habitations dont le prix est d'au moins 240 000 $ est passée de 6 % à près de 10 % à la fin mars 2007. Nous estimons que la

Figure 2

Variation du prix de vente moyen
Regina



Sources : Association canadienne de l'immeuble; prévisions de la SCHL (p)

croissance des revenus et le maintien de taux d'intérêt bas favoriseront le déplacement des ventes vers cette portion du marché durant l'horizon de projection (voir la figure 2).

Regina affiche le prix de vente moyen le plus faible de toutes les régions métropolitaines de recensement des Prairies. Cette situation tient en bonne partie au fait qu'il s'y vend une proportion relativement élevée d'habitations parmi les moins onéreuses. Au premier trimestre 2007, l'Association a rapporté que plus de 35 % des unités résidentielles vendues l'ont été à un prix inférieur à 100 000 $. Cette caractéristique unique du marché de Regina contribue à expliquer pourquoi le prix moyen de vente est aussi bas par rapport aux autres centres des Prairies.

Les frais de possession grimperont en 2007 et en 2008

La SCHL a calculé le montant des paiements du principal et des intérêts que nécessiterait le remboursement d'un prêt hypothécaire contracté pour l'achat d'un logement existant au prix moyen. Ce prêt hypothécaire porterait intérêt aux taux à cinq ans qui sont projetés pour 2007 et 2008.

D'après nos analyses, les paiements mensuels se monteraient, principal et intérêts confondus, à environ 865 $ en 2007, ce qui représente une hausse de 7,3 % comparativement à 2006. En 2008, les mensualités correspondantes augmenteraient de 12,9 % et se chiffreraient autour de 977 $.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen tendra à se replier en 2007 et 2008

Le taux d'inoccupation des appartements à Regina fléchira de manière constante pour atteindre un taux projeté de 3 % à l'enquête d'octobre 2007 et de 2,5 % à celle de 2008. La demande de logements locatifs sera portée par la hausse des prix sur les marchés de la revente et du neuf, qui poussera une partie des ménages locataires à différer leur décision de devenir propriétaires. Par ailleurs, la création d'emplois entraînera un afflux migratoire et une augmentation du nombre de ménages locataires.

Les taux d'inoccupation s'accroissent depuis 2002. Certains signes indiquent qu'une proportion des maisons en rangée et des appartements en copropriété parmi les plus abordables qui continuent à être construits dans la capitale ont été achetés par de petits investisseurs, ce qui fait gonfler l'offre de logements locatifs. Cette production, aujourd'hui ralentie, favorise la baisse du taux d'inoccupation moyen.

Les propriétaires réagiront à la diminution du taux d'inoccupation moyen et à la montée des revenus par des majorations de loyer, particulièrement dans les quartiers où la demande et la rémunération les permettent. Nous nous attendons à ce que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres passe de 636 $ en 2007 à 653 $ en 2008.

Perspectives économiques

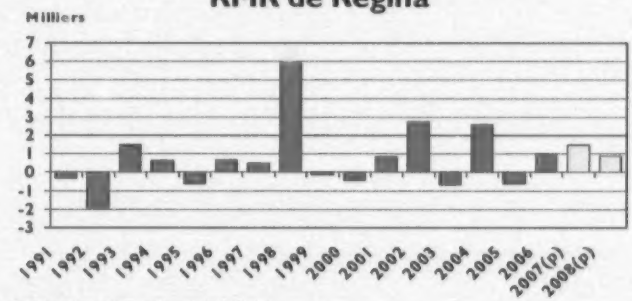
L'emploi sera en hausse en 2007 et 2008

Après avoir enregistré de modestes gains au chapitre de l'emploi avec la création de 1 000 postes en 2006, Regina engrangera 1 500 postes supplémentaires en 2007 qui porteront le nombre moyen de personnes occupées à 111 100. Le niveau d'embauche moins élevé qu'on verra en 2008 fera passer ce nombre à 112 000 (voir la figure 3).

Regina semble avoir connu au premier trimestre 2007 une forte progression de l'emploi grâce à des gains de 6 000 postes par rapport à l'an dernier. Ce

Figure 3

Variation du nombre total d'emplois RMR de Regina



Sources : Statistique Canada et prévisions de la SCHL (p)

rythme ne devrait cependant pas persister toute l'année. Puisqu'en 2006 la création d'emplois ne s'est accélérée qu'au courant de l'été, la comparaison d'une année à l'autre s'effectue actuellement avec une période moins dynamique. En outre, le niveau moyen de l'emploi est stationnaire depuis octobre et une poussée semblable à celle de l'été 2006 est improbable.

Les gains les plus substantiels ont été enregistrés jusqu'ici dans le secteur des services, où le commerce de détail et l'enseignement ont mené la marche. Le secteur de la construction, pour sa part, a terminé le trimestre fort d'un nombre moyen de personnes occupées de 6 700, c'est à dire avec 800 postes de plus qu'au même moment en 2006. Le taux de chômage dans ce secteur se chiffrait à 6,1 % à la fin mars alors qu'il était de 10,8 % un an plus tôt. La rémunération hebdomadaire moyenne a baissé de 5,7 % dans le secteur de la construction depuis le début de l'année 2007.

Au moment de la rédaction du présent rapport, les données les plus récentes recueillies jusqu'à la fin février indiquaient que la valeur des permis de construire délivrés par la Ville avait augmenté de 12,3 % comparativement à la même période l'année dernière. D'importants travaux de construction sont en cours à la division Dépôt de la GRC, au siège social et au terminal de la société de transport de la Saskatchewan, à l'Université de Regina ainsi qu'à d'autres endroits. Des projets supplémentaires sont proposés pour l'érection d'un laboratoire provincial et pour l'agrandissement de l'aciérie IPSCO. Une telle activité devrait se traduire par un bilan migratoire positif – quoique limité – pendant la période visée par les prévisions.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions RMR de Regina Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 785	2 730	2 953	3 300	11,8	3 300	0,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 898	4 066	4 197	4 200	0,1	4 300	2,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	111 869	123 600	131 851	142 000	7,7	156 500	10,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	605	572	749	650	-13,2	650	0,0
Logements collectifs	637	316	237	350	47,7	350	0,0
Tous types de logement confondus	1 242	888	986	1 000	1,4	1 000	0,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	192 949	218 612	247 392	279 000	12,8	310 000	11,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	185 976	213 057	242 499	0	-	0	-
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	7,0	6,4	8,6	10,0	-	13,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	3,2	3,3	3,0	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	602	607	619	636	3	653	3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	-	6,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	-	6,80	-
Nombre annuel d'emplois	109 200	108 600	109 600	111 100	1,4	112 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	2,4	-0,5	0,9	1,4	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	5,0	4,8	4,9	4,3	-	4,1	-
Migration nette	95	-490	-456	100	-	100	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'acquisition de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64349_2007_B01